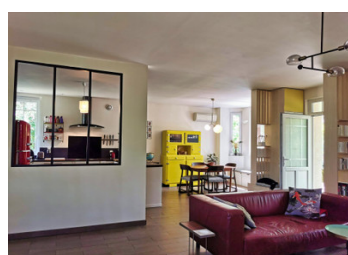
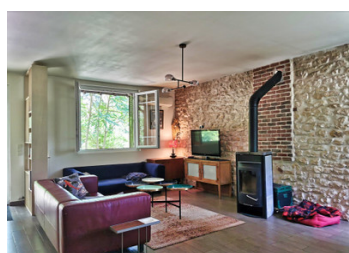
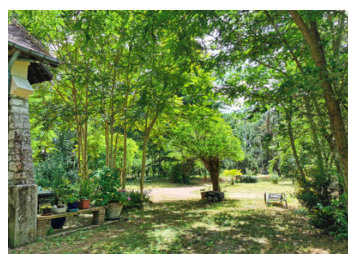
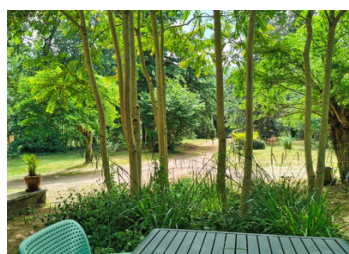
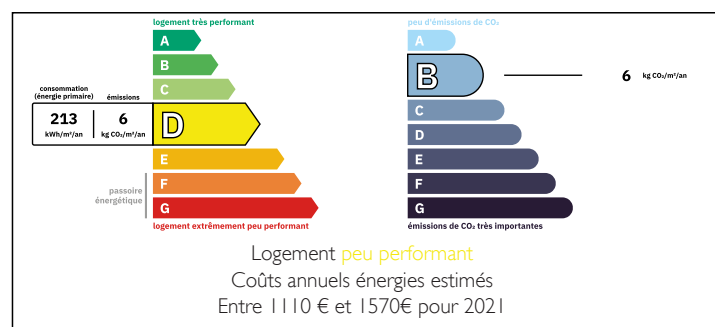


Charmante maison de caractère au calme, 2-ch, avec jardin, garage et atelier à Saint-Aignan-sur-Cher



## DPE



## INFORMATION

Ville:	Saint-Aignan
Département:	Loir-et-Cher
Ch:	2
SdB:	2
Surface:	106 m <sup>2</sup>
Terrain:	2826 m <sup>2</sup>

## RÉSUMÉ

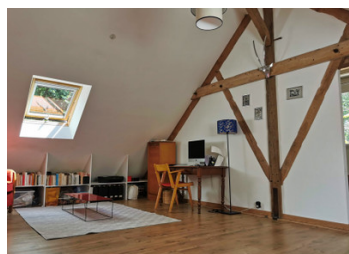
Idéalement située dans une voie calme à proximité du centre de Saint-Aignan-sur-Cher, cette charmante propriété restaurée avec soin offre un cadre de vie paisible et préservé, tout en bénéficiant d'un emplacement recherché au cœur de la vallée de la Loire.

La ville de Saint-Aignan, située sur les rives du Cher, se trouve à moins de 2 km et dispose de toutes les commodités du quotidien, notamment commerces, restaurants, cafés, établissements scolaires et services de santé. Elle est également connue pour accueillir le célèbre ZooParc de Beauval et constitue un point de départ idéal pour découvrir les châteaux, les vignobles et les villages de caractère de la région.

L'accès est particulièrement pratique grâce à une gare SNCF située à seulement 900 mètres de la propriété, permettant de rejoindre le réseau ferroviaire national ainsi que les lignes TGV. La ville

NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Nichée au cœur d'un agréable jardin arboré près de St Aignan sur Cher, cette charmante propriété bénéficie d'un environnement paisible et intime grâce à ses arbres et arbustes matures qui offrent ombre et tranquillité tout au long de l'année.

Au rez-de-chaussée, vous découvrirez une belle pièce de vie lumineuse et conviviale comprenant une cuisine aménagée ouverte sur l'espace repas et le salon. Un mur en pierre apparente ainsi qu'un poêle à bois apportent beaucoup de cachet et une atmosphère chaleureuse à l'ensemble. À l'arrière de la maison se trouvent une salle d'eau, un WC indépendant ainsi qu'une seconde entrée avec espace buanderie.

À l'étage, une spacieuse mezzanine dessert deux chambres ainsi qu'une seconde salle d'eau avec WC, offrant un espace confortable pour la famille ou les invités.

À l'extérieur, une agréable terrasse orientée vers le jardin avant constitue un lieu idéal pour les repas en plein air et les moments de détente. Une seconde terrasse plus intime, située à l'arrière de la propriété, permet de profiter du jardin en toute quiétude et de suivre l'ensoleillement au fil de la journée.

Ce bien est complété par un garage indépendant avec atelier attenant, parfait pour le rangement ou les activités de bricolage, ainsi qu'un sous-sol comprenant une cave et un petit garage.

### À NOTER:

Un devis de 25 000 € a été établi pour des travaux de toiture. Ce montant a déjà été pris en compte dans le prix de vente, le bien ayant précédemment été proposé 25 000 € plus cher....

## TAXES LOCALES

**Taxe foncière: 1 625 EUR**

**Taxe habitation: EUR**

## NOTES